

Pratica ARPAE – Area Autorizzazioni e Concessioni Metropolitana n. 34878/2024

PROCEDURA di ValSAT art. 5, comma 7, L.R. n. 20/2000, in applicazione delle norme di cui all'art. 53, comma 1, lett. b), L.R. n. 24/2017

Istruttoria di VAS/ValSAT del procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017, per ampliamento di superficie utile entro sagoma dell'attività esistente Schibuola Costruzioni s.r.l.

Autorità competente: Città metropolitana di Bologna (CM BO)

Autorità procedente: Comune di Argelato

PREMESSO CHE:

- in data 1/10/2024 (PG/2024/176807) il SUAP dell'Unione Reno Galliera ha reso disponibile la documentazione relativa al procedimento in oggetto e ha indetto la Conferenza di Servizi decisoria, ai sensi dell'art. 14, comma 2, Legge n. 241/1990 e s.m.i., da effettuarsi in forma semplificata ed in modalità asincrona, ex art. 14-bis, Legge n. 241/1990, invitando a partecipare:
 - ARPAE
 - Consorzio della Bonifica Renana
 - HERA spa
 - Agenzia per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile della Regione Emilia Romagna
 - AUSL
 - Autorità di Bacino Distrettuale del fiume Po
 - ATERSIR
- in data 16/10/2024 (PG/2024/188071) la CM BO ha inviato al SUAP dell'Unione Reno Galliera una richiesta di integrazioni documentali;
- in data 25/11/2024 (PG/2024/213860) il SUAP dell'Unione Reno Galliera ha reso disponibile documentazione integrativa, chiedendo agli Enti di confermare il parere già fornito o fornire nuovo parere;
- in data 25/11/2024 (PG/2024/213865) il SUAP dell'Unione Reno Galliera ha confermato l'avvenuto deposito finalizzato all'acquisizione delle osservazioni in data 23/10/2024 e ha inviato due pareri pervenuti;
- in data 28/11/2024 (PG/2024/215935) la CM BO ha sottolineato la necessità che l'amministrazione procedente acquisisca i pareri di ARPAE APAM e dell'Agenzia per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile della Regione Emilia Romagna Distretto Reno;
- in data 3/12/2024 (PG/2024/220852) la CM BO ha evidenziato la mancanza dell'attestazione di avvenuto deposito che specifichi le date e il relativo periodo, nonché le osservazioni presentate dagli Enti ed organismi pubblici, associazioni economiche e sociali e singoli cittadini relativamente al documento di Valsat aggiornato o, in alternativa, dichiarazione relativa all'assenza di osservazioni;

- in data 3/01/2025 (PG/2025/845) il SUAP dell'Unione Reno Galliera ha sollecitato ARPAE APAM ad inviare il parere di competenza;
- in data 3/01/2025 (PG n. 227/2025 della CM BO) il SUAP dell'Unione Reno Galliera ha comunicato che in riferimento al periodo di deposito della variante urbanistica (60 giorni dalla pubblicazione uscita il 23/10/24), non è pervenuta alcuna osservazione;
- in data 9/01/2025 (PG/2025/4286) la CM BO ha comunicato di rimanere in attesa delle valutazioni in merito al rischio sismico oltre che delle determinazioni delle amministrazioni e degli enti coinvolti entro i termini stabiliti dal Comune;
- in data 20/01/2025 (PG 3517/2025 della CM BO) il SUAP dell'Unione Reno Galliera ha trasmesso il parere del Comune di Argelato e ha dichiarato il silenzio assenso per gli enti che non si sono ancora espressi;
- in data 11/02/2025 (PG/2025/26266) il SUAP dell'Unione Reno Galliera ha trasmesso la Relazione geologica e il parere di AUSL;
- con comunicazione del 12/02/2025, in atti al PG/2025/27435, la Città metropolitana ha chiesto ad ARPAE AAC Metropolitana il contributo istruttorio propedeutico al parere motivato nell'ambito delle competenze in materia ambientale previste dalla Delibera di Giunta Regionale n. 1795/2016, entro la data del 28/02/2025;

CONSIDERATO CHE:

La valutazione della sostenibilità della proposta è stata effettuata sulla base dei documenti messi a disposizione dalla Città metropolitana nel proprio cloud:

Cartella completa:

https://metrocloud.cittametropolitana.bo.it/index.php/apps/files?dir=/Users/PIANIF-TERR\PIANURB\ART53_SUAP_DPR160-2010_A14bis\ARGELATO\SUAP_SCHIBUOLA SRL

Elaborati integrati:

https://metrocloud.cittametropolitana.bo.it/index.php/apps/files?dir=/Users/PIANIF-TERR\PIANURB\ART53_SUAP_DPR160-2010_A14bis\ARGELATO\SUAP_SCHIBUOLA SRL\20241125_Integrazioni\Elaborati

Pareri pervenuti:

https://metrocloud.cittametropolitana.bo.it/index.php/apps/files?dir=/Users/PIANIF-TERR\PIANURB\ART53_SUAP_DPR160-2010_A14bis\ARGELATO\SUAP_SCHIBUOLA SRL\PARERI

L'immobile oggetto d'intervento è di proprietà di Schibuola Costruzioni S.r.l. ed è sito in via Marzabotto n. 37-39 nella zona industriale denominata "Larghe di Funo".

Trattasi di una porzione di capannone industriale adibito a deposito di materiale edili ad uso di impresa, con realizzazione di piccole lavorazioni di assemblaggio.

Il fabbricato comprende un locale adibito ad ufficio al piano terra.

L'immobile è identificato al catasto fabbricati del Comune di Argelato al foglio 37, mappale 364, subalterno 1.

Il progetto riguarda la Ristrutturazione Edilizia dell'immobile con ampliamento di superficie utile entro sagoma, per realizzazione di nuovi uffici al di sopra di quelli esistenti e di una sala riunioni e per la realizzazione di un piano soppalco ad uso deposito all'interno del magazzino.

L'immobile in oggetto si trova all'interno del Territorio Urbanizzato e rientra nell'Ambito Produttivo Sovracomunale esistente ASP_B di cui all'art. 28 del RUE e all'art. 26.3 del PSC.

Il lotto ha complessivamente SF = 2.821 mq

La parte di capannone di proprietà di Schibuola Costruzioni S.R.L. e oggetto di intervento

corrisponde al subalterno 1, con SF = 1.720,50 mq.

Secondo il regolamento edilizio vigente, la capacità edificatoria massima è $U_f = 0,60$ mq/mq.

Quindi la capacità edificatoria massima del sub 1 è 1.032,3 mq.

La capacità edificatoria residua è 33,37 mq.

La superficie di progetto corrisponde a 1.174,16 mq.

L'incremento di S_u di progetto è pari a 175,23 mq all'interno del capannone.

Con il Procedimento Unico si intende portare la capacità edificatoria massima della sola unità immobiliare identificata al catasto fabbricati del Comune di Argelato al foglio 37, mappale 364, subalterno 1 a 1.200 mq, quantità arrotondata in previsione di piccole varianti che potranno avvenire in corso d'opera.

La variante urbanistica riguarda il RUE, art. 28, paragrafo 2): "Modalità di intervento, indici ed usi", lettera a): "ambiti produttivi sovracomunali esistenti per funzioni prevalentemente produttive", che viene modificato inserendo i testi riportati in rosso:

a) ambiti produttivi sovracomunali esistenti per funzioni prevalentemente produttive		
Superficie minima di intervento	=	lotto di proprietà
Capacità edificatoria max	=	$U_f = 0,60$ mq/mq Nell'unità immobiliare identificata al catasto fabbricati del Comune di Argelato al foglio 37, mappale 364, subalterno 1 di proprietà Schibuola Costruzioni S.R.L., la capacità edificatoria è pari a 1.200 mq.
Interventi ammessi		MO, MS, RE, D, NC, CD Procedimento Unico di cui all'art. 8 del D.P.R. 160/2010 e all'art. 53 della L.R. 23/2017
Modalità di attuazione	=	Intervento diretto Modalità di cui all'art. 53 della L.R. 23/2017 nei casi di Procedimento Unico
Usi	=	UA1 (solo in riferimento alle unità abitative e alle superfici residenziali esistenti alla data di adozione del RUE) UC3, UC5, UC10, UC12, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19 UP1, UP2, UP6 UE5/B

La documentazione presentata a seguito delle richieste di integrazione è adeguata alla valutazione degli effetti sull'ambiente connessi all'intervento.

Non sono descritte alternative di progetto.

L'intervento non interessa aree della Rete Natura 2000.

Vincoli e Tutele

PTM

Scenari di pericolosità idraulica PGRA: Scenario P2 derivato dal Reticolo Naturale Principale e dal Reticolo Secondario di Pianura (RP+RSP)"

Ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura

"Zona di attenzione L per instabilità da liquefazione/densificazione"

Lungo la SP. Galliera e la Via Giudei è presente un tratto del sistema delle "Ciclabili di pianura – supporto alla connettività ecologica (art.47).

L'insediamento non è interessato da reti ecologiche e da tutele fluviali.

PSC

Sotto il profilo della pericolosità sismica l'area è caratterizzata da suolo che richiede approfondimenti sismici di terzo livello.

Il documento di Valsat specifica che è stata elaborata una “VALSAT” ridotta in quanto si tratta di un intervento di ampliamento di superficie utile di edificio produttivo esistente, senza variazione di volume in quanto l’ampliamento avviene all’interno del volume esistente.

La verifica delle condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale della Variante è stata fatta con riferimento ai condizionamenti descritti nella Valsat del PSC.

L’intervento incide esclusivamente sulle caratteristiche edilizie della costruzione esistente ed è totalmente interno al volume esistente, con aumento della superficie utile mediante creazione di interpiani da destinare in parte ad uffici dell’azienda esistente ed in parte a deposito per materiale edilizio.

ACQUE

L’intervento non prevede ulteriore impermeabilizzazione dei suoli, rimanendo invariata la superficie impermeabilizzata sia della parte edificata che delle aree pertinenziali; si ritiene l’intervento sostenibile rispetto alle condizioni fissate per l’invarianza idraulica. L’incremento di superficie è realizzato al primo piano e quindi non suscettibile di possibili allagamenti.

L’insediamento produttivo delle Larghe di Funo esistente è servito dal sistema di depurazione comunale esistente di via Larghe all’incrocio con Via Casadio, sul quale recapitano anche le acque reflue del sistema fognario di cui è servito l’edificio oggetto dell’intervento.

L’intervento stesso, peraltro, determina solamente un minimo incremento del carico di acque reflue rispetto alla situazione esistente, in quanto si prevede un modesto aumento del numero degli addetti dell’azienda medesima.

MOBILITA’

L’area su cui è previsto l’intervento edilizio è urbanisticamente consolidata; è già servita da reti infrastrutturali qualificate come opere di urbanizzazione primaria (viabilità, pista ciclabile, parcheggi) che non vengono interessate dall’intervento previsto.

L’intervento non determina, in relazione al traffico indotto, un aumento della capacità ricettiva ed attrattiva di traffico (in quanto le nuove superfici vengono destinate in parte a deposito e in parte ad uffici). Si determinerà quindi un modesto incremento di addetti tale da non alterare la funzione infrastrutturale delle opere di urbanizzazione esistenti.

RUMORE

L’area è inserita in classe acustica V; l’intervento non determina aumento di rumore in ambiente esterno, mentre, per quanto riguarda gli uffici, si prevede una idonea coibentazione delle pareti ed infissi, ai fini della mitigazione del rumore esistente nell’ambito produttivo interessato.

VEGETAZIONE ECOSISTEMI E PAESAGGIO

L’area non è interessata da alcun sistema vegetazionale e paesaggistico di pregio.

Sul fronte Ovest dell’urbanizzato, scorre lo “Scolo Riolo” lungo il quale si è sviluppato nel tempo “Il bosco di Funo”, classificato dalla Tav 2 del PTM come “ecosistema forestale e arbustivo” (artt. 24 e 25) che comunque non interferisce con le aree oggetto della presente Variante edilizia.

A sud del Bosco di Funo si trova il “Palazzo della morte” oggi “Lamborghini”, declinato tra i “Principali complessi architettonici storici non urbani”.

ELETTROMAGNETISMO

L’area non è interessata da sorgenti che determinino fattori di inquinamento elettromagnetico.

SUOLO E SOTTOSUOLO

L’area è soggetta ad approfondimenti sismici di terzo livello (cfr. Tav. 4 – PTM e Tav. A – Pericolosità sismica, Aggiornamento PSC).

l’intervento edilizio prevede apposite indagini geotecniche e sismiche, con l’adozione di modalità costruttive ed adeguamenti statici ai fini della sicurezza sismica, secondo le norme vigenti di riferimento delle Tavole suddette.

In fase esecutiva dovranno essere presentati gli elaborati progettuali/esecutivi conformi alla normativa antisismica per nuove costruzioni e/o ampliamenti di cui ai precedenti e richiamati documenti.

ENERGIA

Il progetto dei nuovi impianti di climatizzazione è stato sviluppato con particolare attenzione alle prestazioni energetiche del fabbricato, al fine di ottimizzare l'efficienza e ridurre l'impatto ambientale dei nuovi interventi.

Per raggiungere tale obiettivo, sono stati selezionati sistemi ad alta efficienza energetica, capaci di garantire un comfort ottimale minimizzando i consumi. Sono state eseguite analisi dettagliate delle dispersioni termiche, per massimizzare l'integrazione degli impianti con l'isolamento dell'involucro edilizio. Il progetto degli impianti a servizio del nuovo piano di uffici prevede un sistema in pompa di calore per riscaldamento, raffrescamento e la produzione di acqua calda sanitaria

È prevista l'installazione di un sistema multi split a pompa di calore composta da unità motocondensante esterna e unità interne a soffitto, la regolazione del sistema di climatizzazione avverrà mediante termostato su ogni singolo ambiente con possibilità di gestire ad orari tutto l'impianto.

Le pareti dei nuovi uffici verso il capannone e la controparete sulla parete verso l'esterno saranno coibentate con sistema a cappotto interno. È previsto anche l'isolamento dei solai.

I nuovi infissi verso l'esterno avranno vetri basso emissivi e rispetteranno la trasmittanza inferiore o uguale a 1,4 W/mqK. Sono previsti sistemi di schermatura del tipo avvolgibili a lamelle o simili.

Il progetto è stato redatto nel rispetto delle verifiche di legge di cui al DGR 20/07/2015 n. 967 e s.m.i.

MONITORAGGIO POST OPERAM

Il documento di Valsat riporta una tabella riepilogativa dei temi ambientali che il PSC prevede di analizzare nel caso di interventi che generano impatti, evidenziando che, vista l'esigua entità dell'intervento, il quale prevede un aumento di circa 175 mq della Superficie Utile entro sagoma, si propongono monitoraggi solo per i seguenti temi:

TEMI	OBIETTIVI	AZIONI	MONITORAGGIO
Ottimizzazione energetica	Aumentare le prestazioni energetiche degli edifici.	Il progetto dei nuovi impianti di climatizzazione è stato sviluppato con particolare attenzione alle prestazioni energetiche del fabbricato, al fine di ottimizzare l'efficienza e ridurre l'impatto ambientale dei nuovi interventi.	Verifica periodica dei consumi tramite lettura dei contabilizzatori e/o dei costi
Rifiuti	Estendere la raccolta differenziata	Nei nuovi uffici saranno presenti aree dedicate alla raccolta differenziata	Adeguamento della raccolta differenziata in base ad eventuali aggiornamenti normativi o regolamenti comunali.
Dotazioni territoriali	Rispetto della soglia quantitativa di legge dei servizi procapite, equilibrata distribuzione dei servizi di base in rapporto agli insediamenti	L'aumento di Su comporta la realizzazione di Parcheggi Pubblici P1 monetizzabili e Verde pubblico da monetizzare.	E' prevista la monetizzazione dei Parcheggi Pubblici P1 e del Verde pubblico
Smaltimento reflui	Smaltimento reflui Eliminazione reti miste.	Il nuovo bagno al piano primo sarà collegato al sistema di scarico esistente dei bagni al piano terra, senza comportare modifiche alla rete di scarico esistente. Trattasi di scarico assimilato alla civile	Si prevede il monitoraggio del sistema di scarico mediante verifica con videospesione 1 anno dopo la fine dei lavori. NOTA: non sono presenti né sono previsti scarichi di tipo industriale

		abitazione.	ma solo scarichi relativi ai bagni per i dipendenti, assimilati alla civile abitazione.
Clima acustico	Non incremento popolazione esposta a soglie di legge	L'intervento non determina aumento di rumore in ambiente esterno.	Si prevede di eseguire un anno dopo la fine dei lavori una verifica qualitativa all'interno dei nuovi uffici e sale riunioni, per verificare il benessere dei dipendenti.

CONSIDERATO INOLTRE CHE:

sono pervenuti i pareri dai soggetti competenti in materia ambientale:

ARPAE (parere del 7/01/2025, PG 1049/2025 della CM BO) comunica che dalla documentazione presentata si evince che l'intervento è strettamente edilizio e non ha impatti ambientali, né sulla matrice rumore, né sugli scarichi, né sui campi elettromagnetici, pertanto nulla osta all'intervento per quanto di competenza.

Consorzio della Bonifica Renana (parere del 16/10/2024, PG n. 77157/2024 della CM BO e nota del 17/12/2024, PG n. 227/2025 della CM BO)

Nel parere del 16/10/2024 il Consorzio esprime parere idraulico favorevole.

Nella nota del 17/12/2024, viste le integrazioni alla documentazione, il Consorzio conferma il parere idraulico favorevole.

AUSL (parere del 28/01/2025, PG/2025/26266):

- per quanto riguarda la parte di progetto che prevede la realizzazione di nuovi uffici e sala riunioni/show-room al di sopra di quelli esistenti, con realizzazione di un piano soppalco ad uso deposito di materiali edili all'interno di porzione del capannone industriale, comunica che l'attività non rientra in quelle elencate nell'Allegato della DGR 193/2014, pertanto demanda all'asseverazione del progettista circa la conformità alla normativa.
- per quanto riguarda la parte del procedimento Unico, previsto all'art.53 della L.R. 24/2017, in variante agli strumenti urbanistici, ritiene l'intervento ammissibile.

ATERSIR (parere del 18/10/2024, PG n. 77157/2024 della CM BO) esprime parere favorevole.

Comune di Argelato (parere del 8/01/2025, PG 3517/2025 della CM BO) esprime, ai soli fini urbanistici ed edilizi, parere favorevole con la seguente precisazione: verificato che nelle integrazioni pervenute non risultano riscontri relativamente allo show-room menzionato nella relazione di piano aziendale, non individuabile negli elaborati grafici di progetto, si intendono legittime le destinazioni d'uso dei singoli vani così come identificate negli elaborati grafici di progetto.

Con comunicazione del 20/01/2025, in atti al PG 3517/2025 della CM BO, il SUAP dell'Unione Reno Galliera ha precisato che per i seguenti enti è maturato il **silenzio assenso**, non avendo ricevuto alcuna comunicazione nei tempi indicati dalla Conferenza dei Servizi:

- Agenzia per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile della Regione Emilia Romagna
- HERA spa;
- Autorità di Bacino Distrettuale del fiume Po;
- AUSL di Bologna (il parere di AUSL è invece pervenuto successivamente, in data 28/01/2025).

PRESO ATTO CHE

in attuazione alle Delibere di Giunta Regionale n. 1795 del 31/10/2016 e n. 1407 del 07/08/2023, Arpae predispose la relazione istruttoria in merito alla valutazione ambientale, evidenziando gli elementi di natura tecnica sulla cui base costruire la motivazione del provvedimento in capo alla Città Metropolitana di Bologna, cui competono le ulteriori verifiche di natura procedimentale, incluso l'esame degli aspetti soggettivi legati alla procedibilità della domanda, volta ad ottenere l'emissione del provvedimento finale.

In esito alla istruttoria anzi descritta ovvero: l'intervento riguarda un immobile sito in via Marzabotto n. 37-39, all'interno del Territorio Urbanizzato e dell'Ambito Produttivo Sovracomunale esistente ASP_B di cui all'art. 28 del RUE e all'art. 26.3 del PSC (zona industriale "Larghe di Funo").

Il proponente è proprietario di una porzione di capannone, identificato al catasto fabbricati del Comune di Argelato al foglio 37, mappale 364, sub1, utilizzato come deposito di materiali edili ad uso di impresa, con realizzazione di piccole lavorazioni di assemblaggio. Il fabbricato comprende un locale adibito ad ufficio al piano terra.

Il progetto riguarda la Ristrutturazione Edilizia dell'immobile con ampliamento di superficie utile entro sagoma, per la realizzazione di nuovi uffici al di sopra di quelli esistenti e di una sala riunioni, oltre che per la realizzazione di un piano soppalco ad uso deposito all'interno del magazzino.

L'intervento produce un incremento di superficie utile all'interno del capannone pari a 175,23 mq, che eccede la capacità edificatoria residua del sub1 (pari a 33,37 mq).

Con la variante proposta viene modificato l'art. 28 del RUE per portare la capacità edificatoria della sola unità immobiliare identificata al catasto fabbricati del Comune di Argelato al foglio 37, mappale 364, sub1 a 1.200 mq, invece dei 1.032,3 mq che risultano dalla Uf prevista dalla scheda vigente.

SI PROPONE

alla Città metropolitana di Bologna, in qualità di autorità competente, di esprimere il PARERE di ValSAT art. 5, comma 7, L.R. n. 20/2000 in merito al procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017, per ampliamento di superficie utile entro sagoma dell'attività esistente Schibuola Costruzioni s.r.l., con le prescrizioni impartite dagli enti con competenze ambientali.

Considerata l'esiguità dell'intervento, il suo carattere strettamente edilizio relativo ad un mero ampliamento interno al fabbricato, considerati anche i pareri favorevoli espressi dagli enti competenti, non si rilevano impatti significativi sulle matrici ambientali.

per IL RESPONSABILE

AREA AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI METROPOLITANA

Leonardo Palumbo¹

L'INCARICO DI FUNZIONE

UNITÀ AUTORIZZAZIONI COMPLESSE E VALUTAZIONI AMBIENTALI

PAOLA CAVAZZI²

(lettera firmata digitalmente)³

¹ Ai sensi del Codice dell'Amministrazione Digitale vigente ed in virtù della deliberazione del Direttore Generale di ARPAE Emilia-Romagna n. 103 del 8/10/2024 con cui è stato conferito all'Ing. Leonardo Palumbo l'incarico di Responsabile dell'Area Autorizzazioni e Concessioni Metropolitana.

² D.D.G. n. 26/2024 del 13/03/2024 "Direzione Generale. Revisione incarichi di funzione in Arpae Emilia-Romagna (2024-2028) conferiti con DET-2024-406 del 29/05/2024..

³ Documento prodotto e conservato in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'Amministrazione Digitale" nella data risultante dai dati della sottoscrizione digitale. L'eventuale stampa del documento costituisce copia analogica sottoscritta con firma a mezzo stampa predisposta secondo l'articolo 3 del D.Lgs n. 39/93 e l'articolo 3 bis, comma 4 bis del Codice dell'Amministrazione Digitale.